



CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA
SETTORE INNOVAZIONE DIGITALE, COMUNICAZIONE, PATRIMONIO E PROVVEDITORATO
via Zamboni 13 – 40126 Bologna

**SCHEDA IMMOBILE DEI TERRENI DEL
PODERE 'TOMBE DI SOPRA'
VIA MADONNA PRATI N° 58 – ZOLA PREDOSA (BO)**

Cod. Inventariale G045



INDICE

1. Premessa
2. Ubicazione
3. Dati catastali
4. Inquadramento urbanistico
5. Confini

ALLEGATI:

1. Estratto di mappa catastale
2. Ortofoto
3. Documentazione fotografica

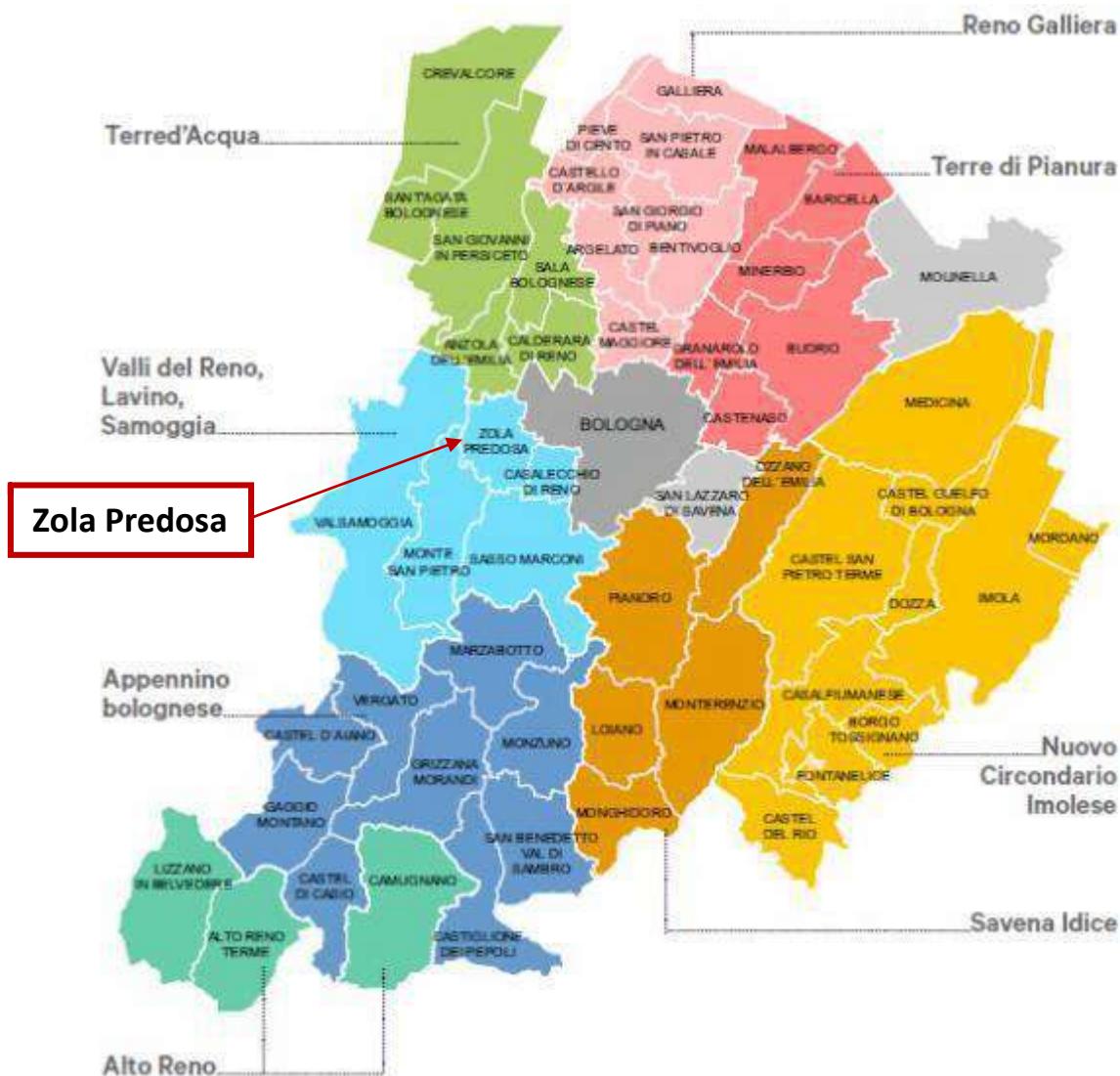
1. Premessa

La presente SCHEDA fa riferimento ai terreni facenti parte del Podere “Tombe di Sopra”, posta nel Comune di Zola Predosa, Via Madonna dei Prati, n° 58, in previsione di una loro alienazione da parte della Città Metropolitana di Bologna mediante il procedimento dell’asta pubblica.

2. Ubicazione

Il comune di Zola Predosa è situato nella Città metropolitana di Bologna, a ovest del capoluogo, il territorio comunale si estende fra l'alta pianura e le colline dove domina la coltivazione della vite. Oggi il territorio comunale è caratterizzato da intensa urbanizzazione.

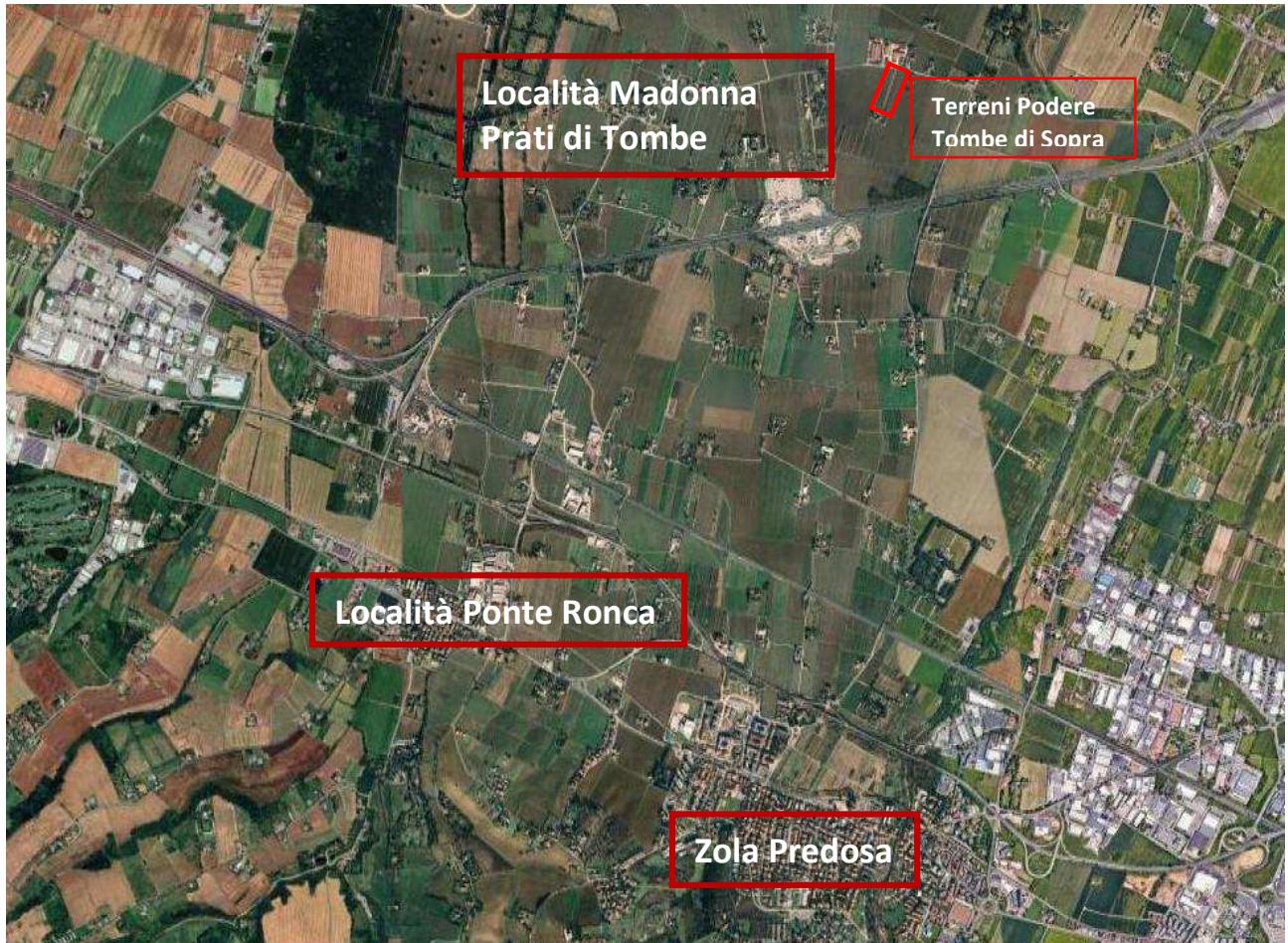
Città Metropolitana di Bologna – Unioni di Comuni



Il complesso è posto nella parte pianeggiante, con connotazione agricola, del territorio comunale nella frazione denominata madonna dei Prati di Tombe, a circa 4 km dalla frazione più grande, denominata Ponte Ronca. Il Podere è altresì molto vicino al Comune di Anzola dell'Emilia, distante circa 7 km.

La conformazione del lotto è regolare e la giacitura pianeggiante, l'area non presenta ostacoli o elementi artificiali da limitare l'esposizione, non sono presenti alberature sparse.

L'accessibilità al Podere è buona in quanto molto vicino alla SP 569 e ai caselli Autostradali di Borgo Panigale e Valsamoggia.



3. Dati catastali

I suddetti terreni risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Zola Predosa come segue:

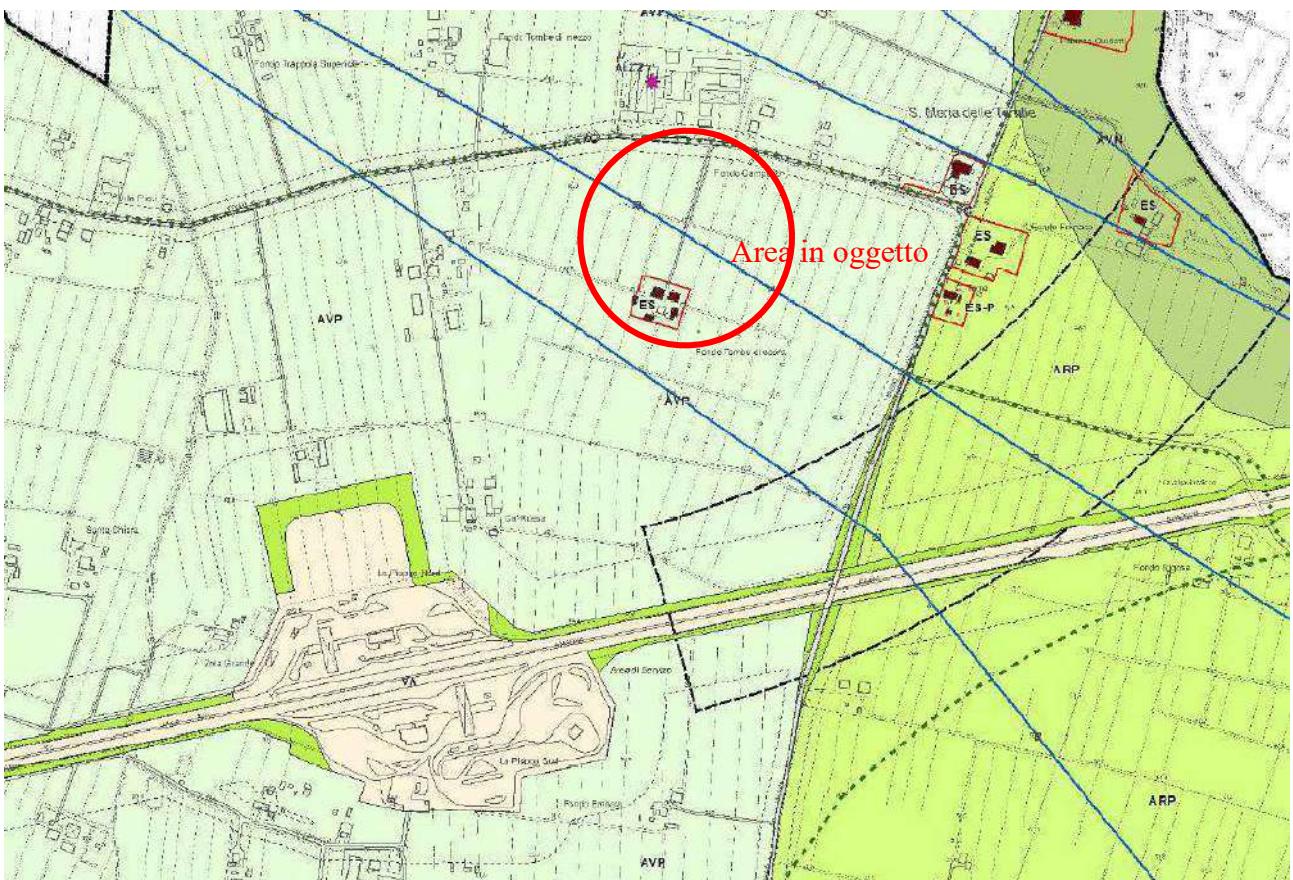
Catasto Terreni				
Foglio	Mappale	Qualità Catastale	Qualità Reale	Superficie (ha)
2	594	Seminativo	Seminativo	0,5975
2	596	Seminativo	Seminativo	0,4081
2	597	Frutteto	Seminativo	0,3566
2	599	Frutteto	Seminativo	0,2946

4. Inquadramento urbanistico

Il PSC dell'Unione Valli Reno Lavino Samoggia, di cui fa parte il Comune di Zola Predosa, in vigore dal 26/03/2014, individua l'area in cui insistono il terreno e i fabbricati in oggetto come segue:

Tavola: Ambiti e Trasformazioni Territoriali

I terreni sono in una zona classificata come AVP - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola.



AVP

AMBITI AD ALTA VOCAZIONE PRODUTTIVA AGRICOLA - Parti del territorio rurale con ordinari vincoli di tutela ambientale idonee, per tradizione, vocazione e specializzazione, ad una attività di produzione di beni agro-alimentari ad alta intensità e concentrazione. Negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola è favorita l'attività di aziende strutturate e competitive, che utilizzino tecnologie ad elevata compatibilità ambientale e pratiche culturali rivolte al miglioramento della qualità merceologica, della salubrità e sicurezza alimentare dei prodotti (art.7.4)

Art. 6.12 ES - Edifici e complessi di interesse storico-architettonico

1. Ai sensi del comma 1 dell'art. A-9 della Legge 20/2000 e ss. mm. e ii., il PSC individua gli edifici ed i complessi edilizi di interesse storico-architettonico unità edilizie di interesse storico-architettonico di cui all'art. A-9 c.1 della L.R. 20/2000 e ss. mm. e ii., per i quali limita gli interventi ammissibili alle categorie della conservazione (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo) definite dall'Allegato alla L.R. 15/2013. Nel rispetto di tali limiti, gli usi ammessi e le categorie di intervento, sono definite dal RUE. Quando tuttora riconoscibile, il PSC individua e perimetrà anche l'ambito spaziale che storicamente costituisce la pertinenza dell'edificio o del complesso, sia dal punto di vista funzionale che da quello ambientale e percettivo.
2. Entro le aree di pertinenza degli edifici e complessi edilizi di interesse storico-architettonico ES sono vietate le modifiche dei caratteri funzionali e percettivi (corte colonica, sagrato, ecc.), l'aumento delle volumetrie preesistenti e l'edificazione negli spazi liberi. Sono fatti salvi gli interventi pubblici, finalizzati al miglioramento della qualità funzionale, architettonica e ambientale degli ambiti storici. Per gli edifici non storici inclusi nell'ambito ES, da ristrutturare o demolire, l'intervento di demolizione e ricostruzione e/o di ristrutturazione edilizia - anche con possibilità di spostamento del sedime entro la stessa area perimettrata - definito in base alle Norme del RUE può essere realizzato attraverso intervento diretto, e deve essere finalizzato al miglioramento della riconoscibilità dell'impianto storico e dell'assetto funzionale del complesso
3. Per garantire la qualità degli interventi di recupero qualsiasi intervento anche parziale su un edificio, storico e non, incluso nell'area di pertinenza degli edifici di interesse storico-architettonico ES, deve comprendere una documentazione sullo stato di fatto e di progetto estesa all'intera area, per consentire una verifica accurata degli esiti in termini di recupero edilizio e paesaggistico integrati.
4. Nel territorio rurale il RUE, ai sensi del comma 2 dell'Art. A-9 della Legge 20/2000, individua inoltre altri Edifici e complessi di origine storica, di pregio storico-culturale e testimoniale nel territorio rurale e nel territorio urbanizzato, e li classifica con sigla ES. Il RUE disciplina in dettaglio le modalità di intervento negli ambiti ES, anche con riferimento alla tutela e qualificazione degli spazi esterni di pertinenza.
5. Con la sigla ES-P il PSC individua situazioni insediative caratterizzate dal valore storioculturale e testimoniale e da un particolare valore di tipo paesaggistico, per le quali gli interventi dovranno essere accompagnati da una attenta valutazione del contesto paesaggistico in cui si inseriscono gli edifici, delle visuali da salvaguardare e della percezione degli edifici e del loro intorno dai punti di principale fruizione.
6. Nel rispetto delle norme di tutela degli edifici di interesse storico-architettonico, e in applicazione della disciplina del territorio urbanizzato e del territorio rurale, il POC può prevedere interventi di valorizzazione e conservazione degli insediamenti e delle

infrastrutture non urbane, attraverso progetti speciali con contenuti simili a quelli previsti per gli insediamenti IS, di cui all'art. 6.10 delle presenti Norme.

7. Ai fini di cui al comma 6 il Comune può prevedere in sede di POC la stipula di Accordi con i privati e di convenzioni aventi ad oggetto le funzioni relative agli obiettivi e ai contenuti sopra richiamati.

Art. 7.4 Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola – AVP

1. Gli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola sono definiti dal primo comma dell'art. 11.9 del PTCP.

2. Obiettivi prioritari del PSC in questi ambiti sono:

a) tutelare e conservare il sistema dei suoli agricoli produttivi, escludendone la compromissione a causa dell'insediamento di attività non strettamente connesse con la produzione agricola;

b) favorire lo sviluppo ambientalmente sostenibile delle aziende agricole, consentendo interventi edilizi volti ad assicurare dotazioni infrastrutturali, attrezzature legate al ciclo produttivo agricolo e al trattamento e alla mitigazione delle emissioni inquinanti, la trasformazione e l'ammodernamento delle sedi operative dell'azienda, ivi compresi i locali adibiti ad abitazione.

3. In questi ambiti sono ammesse modificazioni della destinazione agricola dei suoli per la realizzazione di elementi funzionali della rete ecologica di cui agli artt. da 3.2 a 3.8 delle presenti norme, ai sensi del comma 7 dell'art. 11.9 del PTCP.

4. In questi ambiti è consentita la realizzazione di nuova edificazione di edifici di servizio e di nuovi edifici residenziali alle aziende singole o associate e la realizzazione, solo per gli IAP e in relazione alla dotazione esistente di edifici residenziali al momento dell'adozione del PSC e a riconosciute e documentate esigenze delle aziende richiedenti, il tutto in ragione della presentazione di specifici Programmi di Riconversione o Ammodernamento dell'attività Agricola (PRA), di cui all'articolo 7.13 delle presenti norme.

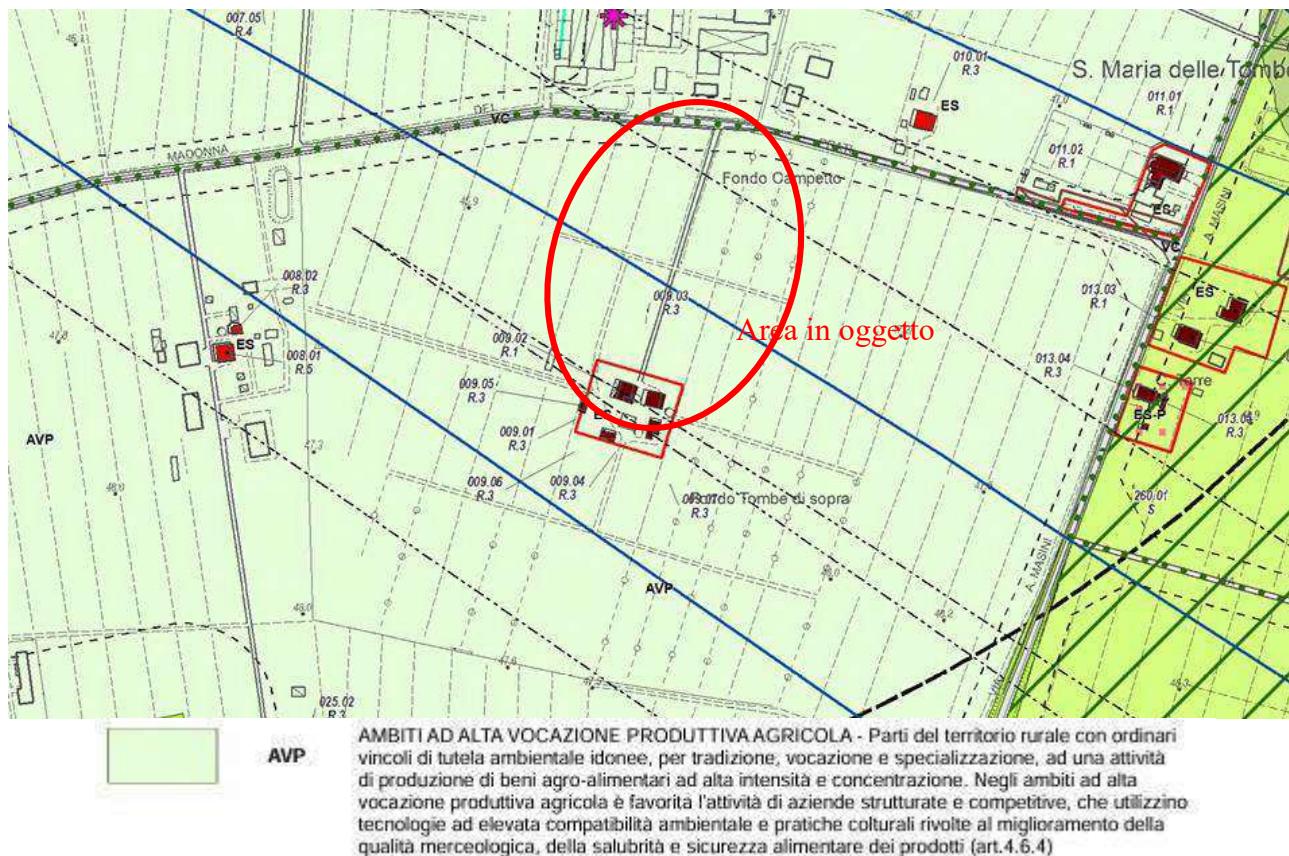
5. In questi ambiti è inoltre consentito il recupero, la riqualificazione, il completamento e l'ampliamento degli edifici aziendali esistenti; nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura è sottoposto alle disposizioni ed ai limiti dei commi 3 e 4 dell'art. A-21 dell'Allegato alla L.R. 20/2000 e s.m.e i..

6. Il POC può promuovere interventi di riqualificazione del paesaggio attraverso uno dei "progetti speciali" di cui all'art. 6.10 delle presenti Norme.

Invece il RUE dell'Unione Valli Reno Lavino Samoggia l'area in oggetto è individuata come segue:

Tavola: Ambiti Urbani, Territorio Rurale e dotazioni Territoriali

I terreni sono in una zona classificata come AVP - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola.



Art. 4.1.10. ES - Edifici e complessi di interesse storico-architettonico e testimoniale tutelati dal PSC e/o dal RUE

1. Il RUE individua e perimetrà gli edifici e complessi storici diffusi nel territorio in senso lato, vale a dire l'architettura rurale (case coloniche, mulini, frantoi, fienili), nonché l'architettura civile e religiosa (ville, palazzi, roccaforti, chiese e pievi) e l'architettura preindustriale e artigianale. Al fine del recupero di tale patrimonio, il RUE articola la disciplina degli interventi di trasformazione in

relazione alla schedatura riportata nella Tav. 3, e attraverso le prescrizioni del presente articolo definisce i parametri delle condizioni di trasformabilità. Inoltre il RUE assimila agli elementi perimetriti nella Tav. 3 anche gli edifici ovunque situati all'interno o all'esterno dei centri storici a cui attribuisce il valore di complessi di pregio storico-culturale e testimoniale, di cui al comma 2 dell'art. A. 9 della L.R. 20/2000.

2. Il PSC individua ai sensi del comma 1 dell'art. A-9 della L.R. 20/2000 gli edifici di interesse storico-architettonico, tra cui quelli compresi negli elenchi di cui al titolo I del D.Lgs. n. 42/2004; il RUE, nel rispetto delle tutele fissate dal PSC, ne definisce nella tav. 3 gli interventi ammissibili; il RUE individua inoltre nella stessa tav. 3 gli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, con le relative aree di pertinenza, specificando per ciascuno le categorie di interventi di recupero ammissibili.

3. Di ciascun organismo il RUE identifica e perimetta, quando tuttora riconoscibile, l'ambito spaziale di pertinenza, sia in termini di funzionalità rispetto all'attività originaria, sia in quelli di rispetto percettivo e ambientale; tale ambito è assoggettato a tutela a sensi delle presenti norme.

Art. 4.1.11. Classificazione degli edifici nei sub-ambiti IS ed ES

1. Il RUE introduce per i sub-ambiti IS ed ES la seguente classificazione degli immobili, riportata nella tavola 3 in scala 1:1.000 e/o 1:2.00, sulla base dell'indagine svolta su tutte le unità edilizie che costituisce Allegato del Quadro Conoscitivo del PSC.

2. Classificazione degli edifici

V - Ville e parchi

S - Edifici e complessi con funzioni specialistiche (religiose, civili, produttive).

C - Edifici e complessi con funzione residenziale (case torri, case con giardino, complessi in linea, case a corte e aggregati di case a schiere)

- C1 - Edifici di antica formazione con elementi architettonici di pregio

- C2 - Edifici di formazione storica con evidenti accrescimenti organici

- C3 - Edifici residenziali isolati con elementi tipologici di interesse testimoniale

- C4 - Complessi di edifici di valore testimoniale

R - Edifici e complessi rurali (casa padronale con fienile stalla, casa-fienile e stalla, casa, stalla, fienile)

- R1 - Complessi rurali di interesse architettonico conservati sia nell'uso che nella tipologia

- R2 - Complessi rurali di interesse architettonico con tipologia conservata

- R3 - Complessi rurali di interesse testimoniale conservati sia nell'uso che nella tipologia

- R4 - Complessi rurali di interesse testimoniale con tipologia riconoscibile e con evidenti modifiche

- R5 - Complessi rurali di interesse storico che hanno subito evidenti trasformazioni tipologiche che ne compromettono la riconoscibilità

Art. 4.6.4 Prescrizioni specifiche per gli interventi negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola – AVP

1. L'art. 7.4 delle Norme del PSC definisce gli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola, applicandovi disposizioni di tutela finalizzate a conservarne l'integrità ed a promuovere la qualificazione del patrimonio edilizio e la razionalizzazione degli insediamenti agricoli esistenti, delle attrezzature e infrastrutture.

2. Gli interventi sono ammessi nel rispetto delle norme di tutela di cui al Titolo 2 delle Norme del PSC, e sono soggetti a PRA (art. 11.5 delle Norme di attuazione del PTCP) nei casi di interventi significativi come definiti dall'art. 7.15 del PSC.

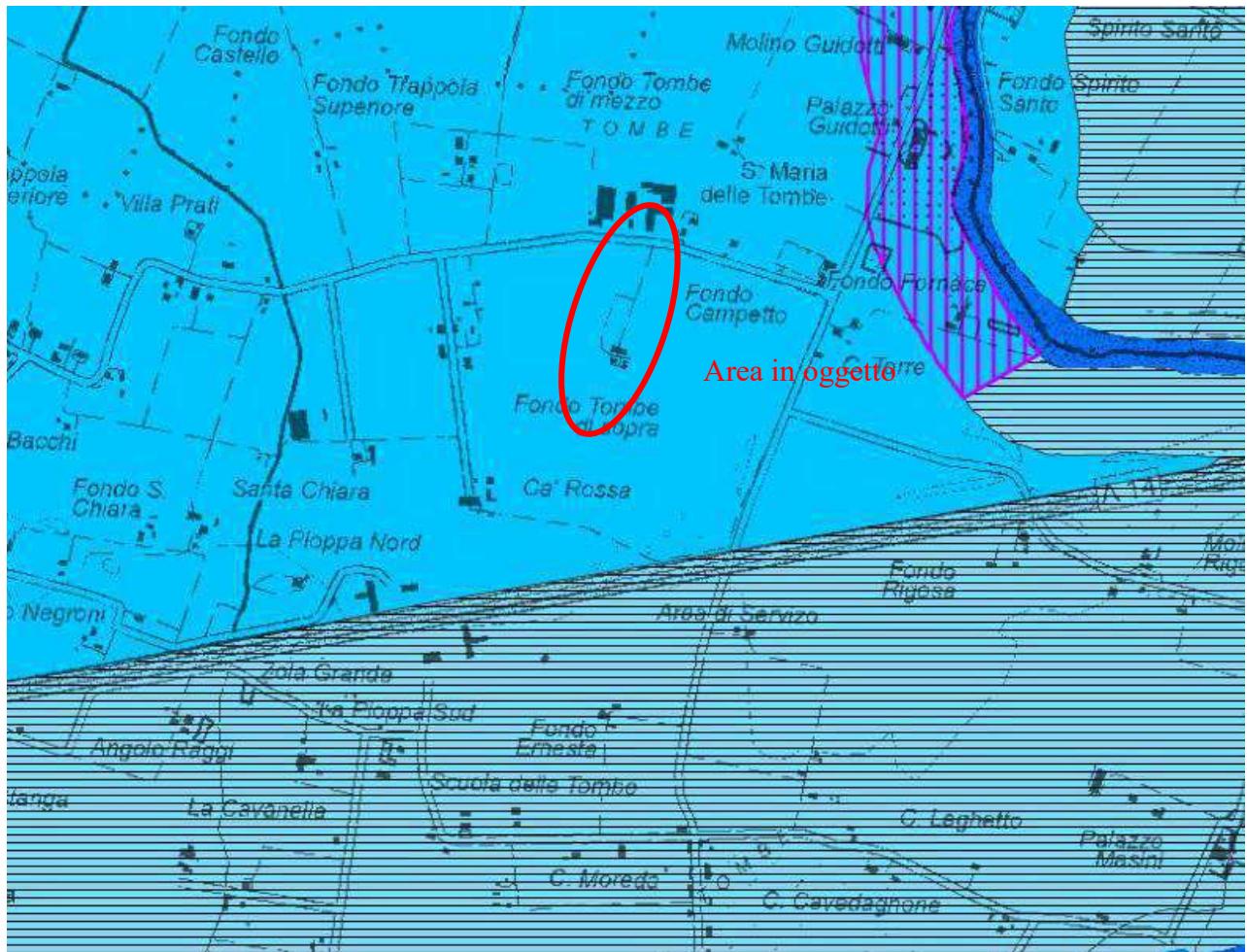
3. Gli interventi edilizi per l'adeguamento delle strutture aziendali sono sempre autorizzabili se realizzati attraverso riuso del patrimonio edilizio esistente (con interventi fino alla ristrutturazione edilizia) e all'ampliamento, nella misura definita dalle norme generali del RUE in rapporto alla superficie aziendale (interventi previa approvazione di PRA)

4. Gli interventi devono essere comunque concepiti per minimizzare l'impermeabilizzazione di suolo. In questi ambiti non sono ammesse in proposito attività che prevedano lo stoccaggio a cielo aperto di materiali e prodotti, né altre attività di magazzinaggio/deposito o parcheggio autoveicoli eccidenti quelle strettamente funzionali all'esercizio dell'attività agricola.

5. La realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale è strettamente subordinata alla verifica preventiva della non soddisfacibilità attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente.

6. Categorie di intervento edilizio ammesse attraverso intervento diretto, secondo le modalità previste al Capo 4.7: MO, MS, RS, RRC, RE, NC, D. Sono ammessi interventi comportanti cambio d'uso secondo le prescrizioni di cui all'art.4.6.6 seguente.

Invece nella Tavola 3 (Carta di area vasta del rischio idraulico, rischio da frana e dell'assaetto dei versanti) del PTM della Città Metropolitana di Bologna:



RISCHIO IDRAULICO (Art. 30)

Zonizzazione del rischio idraulico PSAI

- Alvei attivi e invasi dei bacini idrici
- Aree ad alta probabilità di inondazione
- Aree a rischio di inondazione in caso di eventi di pioggia con tempo di ritorno di 200 anni

Scenari di pericolosità idraulica PGRA

- Scenario P3 derivato dal Reticolo Secondario di Pianura (RSP)
- Scenario P3 derivato dal Reticolo Naturale Principale e Secondario (RP)
- Scenario P2 derivato dal Reticolo Naturale Principale e dal Reticolo Secondario di Pianura (RP+RSP)
- Scenario P2 derivato dal Reticolo Secondario di Pianura (RSP)
- Scenario P2 derivato dal Reticolo Naturale Principale (RP)
- Scenario P1 derivato dal Reticolo Naturale Principale e Secondario (RP)

Art. 30 - Rischio idraulico

1. (I) Nel rispetto del regime delle competenze relativo alla gestione del rischio idraulico, così come rispettivamente spettanti all'Autorità di Bacino, alla Regione Emilia-Romagna, ai Consorzi di bonifica e ai Comuni, il PTM promuove e disciplina per il territorio di pianura la programmazione di approfondimenti locali, in particolare alla scala comunale o di Unione, in relazione alla pericolosità idraulica e alla riduzione della vulnerabilità degli elementi interferenti, in armonia con gli obiettivi del PGRA, allo scopo di far emergere le porzioni di territorio caratterizzate da criticità più eterogenee - sia di maggior complessità, sia di minore significato - rispetto agli scenari di pericolosità così come territorialmente delimitati nel PGRA. Gli approfondimenti di carattere idraulico richiesti

dal PTM per la scala comunale non costituiscono modifica al PGRA, i cui contenuti di pericolosità e di rischio sono pienamente recepiti dal medesimo PTM, quale necessario riferimento per la pianificazione territoriale e urbanistica, oltre che per la progettazione degli interventi.

2. (I) Il quadro conoscitivo del PUG, sulla base dei contenuti del PGRA, deve contenere i seguenti approfondimenti che costituiscono riferimento necessario per i Comuni ai fini della costruzione della propria strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale: a) rilievi del territorio comunale in grado di delimitare cartograficamente i settori con elementi morfologici naturali significativi (es. aree topograficamente depresse; alti morfologici) e idonei a condizionare un eventuale deflusso delle acque di allagamento. Tali rilievi possono anche derivare da dati topografici già disponibili (es. Banche Dati di Regione Emilia-Romagna) eventualmente integrati da studi specifici in relazione alle aree morfologicamente complesse. b) rilievi del territorio comunale in grado di definire gli elementi morfologici "antropici" (es. arginature; rilevati stradali/ferroviari; ecc.) idonei a condizionare l'eventuale deflusso delle acque esondate, promuovendosi a tale fine anche l'individuazione e la rappresentazione cartografica dei possibili varchi di particolare rilievo. c) studi idraulici locali, limitati a scoli e rii minori, da condurre sempre in stretto coordinamento con l'autorità idraulica competente e l'Autorità di bacino.

3. (I) Gli esiti dei precedenti rilievi possono consentire la ripartizione del territorio comunale in zone di rango inferiore rispetto alle delimitazioni del PGRA, ma comunque sempre nel pieno e integrale rispetto di tutto quanto previsto dal medesimo PGRA. Queste zone potranno essere dimensionate attraverso l'analisi degli elementi morfologici e antropici indicati in precedenza, individuando i settori di territorio adiacenti i cui limiti sono definiti tenendo conto delle discontinuità topografiche. Tale ripartizione potrà risultare più accurata in relazione alle parti di territorio caratterizzate da pericolosità più significativa così come indicato nelle tavole di PGRA in ordine agli scenari di pericolosità P2 e P3.

4. (I) I predetti approfondimenti idraulici costituiranno un aggiornamento del Quadro conoscitivo diagnostico del PTM che la Città metropolitana metterà a disposizione ai sensi dell'art. 22 della legge regionale Emilia-Romagna n. 24/2017.

5. (P) Ai fini della riduzione del pericolo di alluvioni, gli interventi edilizi diretti e/o convenzionati nell'ecosistema agricolo, in particolare nelle "conche morfologiche" (intese come aree topograficamente depresse e caratterizzate da scarse capacità di deflusso delle acque di possibile allagamento) e nelle zone a pericolosità "P3" e "P2", riferite agli ambiti del reticolo idrografico principale di pianura (RP) del PGRA, devono contenere specifiche indicazioni in merito al recupero e all'efficientamento del reticolo agricolo e in particolare alla conservazione, se esistenti, o alla realizzazione, se non presenti, di nuovi scoli di confine.

6. (I) Nelle relazioni idromorfologiche locali dei livelli attuativi del PUG, si dovrà tenere adeguatamente conto degli approfondimenti ivi elaborati nonché sviluppare valutazioni di compatibilità e di vulnerabilità degli elementi ivi parimenti esposti.

7. (I) A seguito degli approfondimenti svolti attraverso il PUG, qualora sia confermata una pericolosità locale con chiare evidenze di criticità idraulica, il Comune promuove processi di delocalizzazione oppure azioni volte alla riduzione della vulnerabilità degli elementi ivi esposti, al fine di un'effettiva riduzione del rischio derivante da alluvioni potenziali.

5. Confini

La proprietà immobiliare confina a nord con Via Madonna dei Prati, a ovest con i mappali 271 e 301, a sud con il mappale 589, 600 e 601 e a est con i mappali 276 e 305.

In merito ai confini del complesso immobiliare, si precisa che si fa riferimento ai confini catastali e nessuna verifica è stata effettuata in merito ai confini reali, e laddove presenti manufatti delimitanti, questi dovranno essere oggetto di verifica da parte dell'acquirente per procedere ad un eventuale riconfinamento.

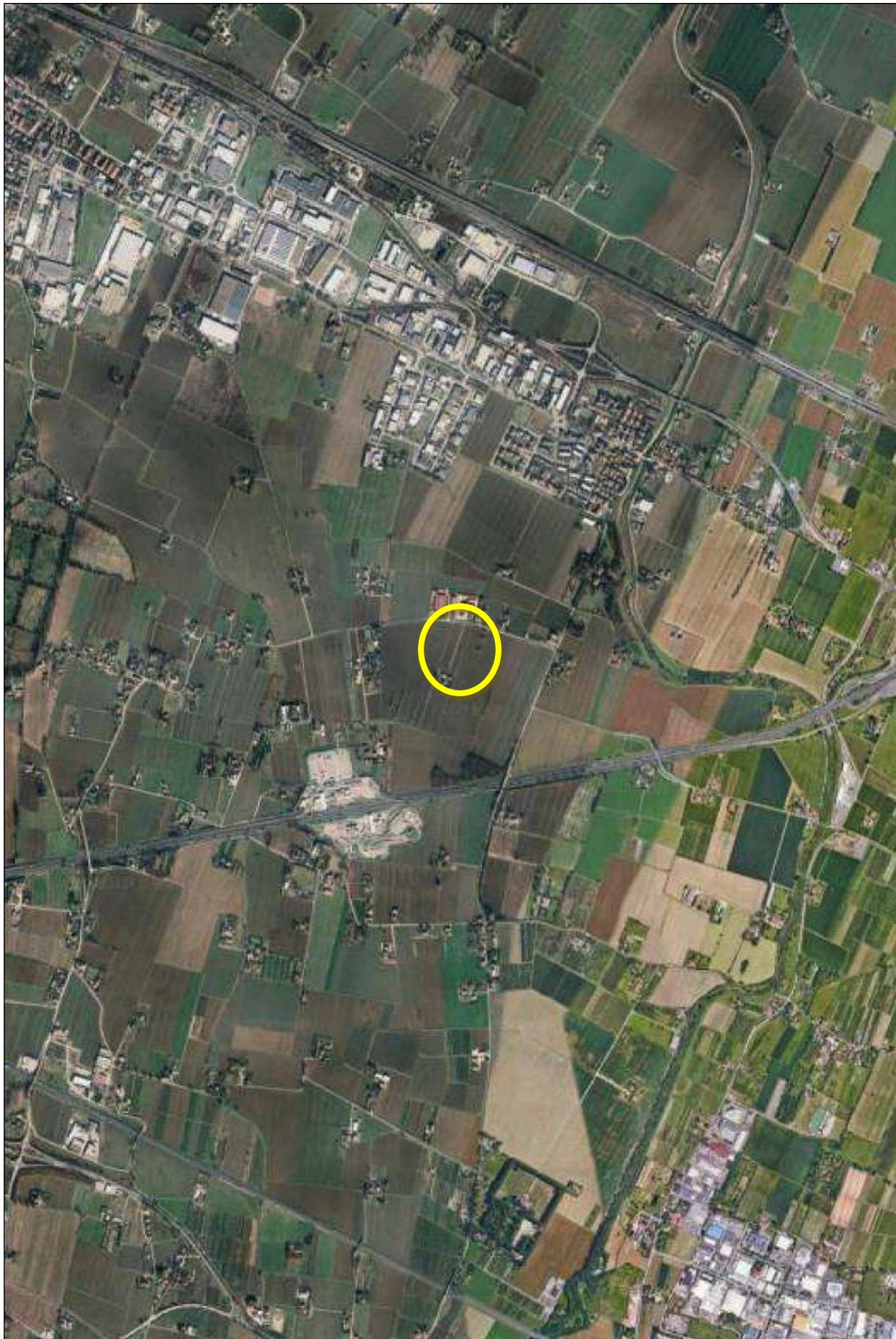
ALLEGATI:

1. Estratto di mappa catastale
2. Ortofoto
3. Documentazione fotografica

Allegato 1 - Estratto di mappa catastale

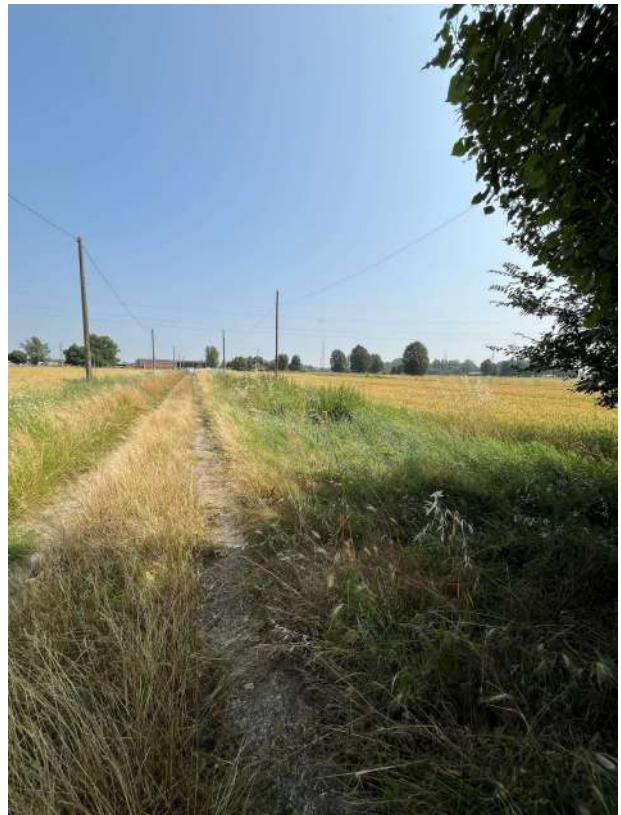


Allegato 2 – Ortofoto



Zola Predosa - Podere 'Tombe di Sopra', Via Madonna dei Prati, n° 58; Cod. Inventariale G045

Allegato 3 - Documentazione fotografica





Zola Predosa - Podere 'Tombe di Sopra', Via Madonna dei Prati, n° 58; Cod. Inventariale G045